

PRIMERA PARTE

INTRODUCCIÓN AL DERECHO DE COSAS

CAPÍTULO I

EL DERECHO DE COSAS

§ 1. La ordenación jurídica de la distribución y de la explotación de los bienes económicos	53
1. PREMISAS: SENTIDO Y SIGNIFICACIÓN DEL DERECHO DE COSAS	53
2. LOS PROBLEMAS POLÍTICO-ECONÓMICOS A LOS QUE EL DERECHO DE COSAS SIRVE DE SOPORTE	54
3. LAS NORMAS JURÍDICAS BÁSICAS DEL DERECHO DE COSAS: ESTATUTO JURÍDICO-PRIVADO Y ESTATUTO JURÍDICO-PÚBLICO	56
4. LA PROPIEDAD PRIVADA COMO UN ELEMENTO DE LA CONSTITUCIÓN ECONÓMICA	56
5. EL CONCEPTO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD PRIVADA	57
6. EL CONCEPTO DE «CONTENIDO ESENCIAL» DE LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES EN SU APLICACIÓN A LA PROPIEDAD PRIVADA	60
7. LA RESERVA DE LEY EN MATERIA DE PROPIEDAD Y SU POSIBLE ALCANCE	63
8. EL PROBLEMA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD: ALGUNAS INDICACIONES	64
9. LA GARANTÍA EXPROPIATORIA DE LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN	66
10. LAS REGLAS BÁSICAS DEL SISTEMA ECONÓMICO EN EL CC	69
11. EL DERECHO DE COSAS EN LAS LEYES ESPECIALES	69
12. EL ESTATUTO JURÍDICO-PÚBLICO DE LOS BIENES ECONÓMICOS Y EL DERECHO DE COSAS	70
§ 2. La evolución del sistema del Derecho de Cosas y transformaciones económicas y sociales	71
13. LA RELACIÓN DEL DERECHO DE COSAS CON LAS ESTRUCTURAS ECONÓMICO-SOCIALES Y CON LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA	71
14. LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS Y SU INFLUJO EN EL DERECHO DE COSAS	75
Bibliografía	75

CAPÍTULO II

LA FIGURA TEÓRICA DEL DERECHO REAL

§ 1. Los derechos reales	81
1. EL DERECHO REAL COMO ELEMENTO DOGMÁTICO DE LA ORGANIZACIÓN DEL DERECHO DE COSAS	81
2. LA DISTINCIÓN ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS PERSONALES O DE CRÉDITO: REMISIÓN A OTRO LUGAR	81
3. EL CONCEPTO DE DERECHO REAL: DEFINICIÓN	81
§ 2. Derecho real y eficacia jurídico-real	82
4. LA IDEA DE ACCIÓN REAL COMO TÉRMINO TÉCNICO	82
5. LA IDEA GENÉRICA DE LA EFICACIA REAL Y DE LA TRASCENDENCIA REAL	86
Bibliografía	86

CAPÍTULO III

RELACIÓN OBLIGATORIA Y DERECHO REAL

§ 1. La relación obligatoria como normal marco del desenvolvimiento de los derechos reales	89
1. EL DERECHO REAL COMO CONTENIDO POSIBLE DE UNA OBLIGACIÓN	89
2. LA OBLIGACIÓN DE CONSTITUIR UN DERECHO REAL	90
§ 2. Cargas reales y obligaciones <i>propter rem</i>	93
3. EL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA EN DERECHO PRIVADO MODERNO Y EN PARTICULAR EN DERECHO POSITIVO ESPAÑOL VIGENTE	93
4. LA UTILIZACIÓN DEL CONCEPTO DE CARGA REAL EN EL CÓDIGO CIVIL	96
5. LAS CARGAS REALES: CONCEPTO Y CARACTERES	97
6. LA CATEGORÍA DE LAS OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i> : CONCEPTO Y CARACTERES	98
7. OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i> Y CARGAS REALES: SUS CARACTERES DIFERENCIALES	105
8. EL DERECHO DEL CENSUALISTA Y SU NATURALEZA JURÍDICA	107
Bibliografía	108

CAPÍTULO IV

LOS TIPOS DE DERECHOS REALES

§ 1. Enumeración y clasificación de los derechos reales	111
--	------------

	Página
1. LA VARIABILIDAD HISTÓRICA DE LOS TIPOS DE DERECHOS REALES	111
2. LOS DERECHOS REALES TÍPICOS	112
3. LOS TIPOS DE DERECHOS REALES: PROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS	113
4. LOS DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS: SU CLASIFICACIÓN	114
5. LOS DERECHOS REALES DE DISFRUTE: ENUMERACIÓN	114
6. EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO	114
7. LOS DERECHOS REALES DE USO Y DE HABITACIÓN	115
8. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE	115
9. EL DERECHO REAL DE ENFITEUSIS	115
10. EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE	116
11. LOS DERECHOS REALES DE REALIZACIÓN DEL VALOR	117
12. LOS DERECHOS DE NATURALEZA REAL DISCUTIDA	117
13. EL DERECHO ARRENDATICIO COMO DERECHO REAL	118
14. EL DERECHO DE RETENCIÓN COMO DERECHO REAL	119
15. EL DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA	119
16. LOS DERECHOS DE TANTEO Y DE RETRACTO	120
17. LOS DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS	120
18. LOS DERECHOS REALES DE CONSTITUCIÓN PROCESAL	121
§ 2. Derechos reales e intereses económicos directos sobre las cosas no institucionalizados como derechos	122
19. FORMAS DE PROTECCIÓN DE INTERESES SOBRE LAS COSAS Y SITUACIONES INDIVIDUALIZADAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS. LAS ACCIONES PÚBLICAS EN ESPECIAL EN MATERIA DE URBANISMO	122
20. DERECHOS REALES E INTERESES ECONÓMICOS EN LA LEGISLACIÓN DE EXPROPIACIÓN FORZOSA	123
Bibliografía	124

CAPÍTULO V LA ORGANIZACIÓN Y LA DISCIPLINA JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES

§ 1. Las funciones de la ley y la autonomía de la voluntad en materia de derechos reales	131
1. EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS EN MATERIA DE DERECHOS REALES	131

	Página
2. LA CUESTIÓN TRADICIONAL DE <i>NUMERUS CLAUSUS</i> O DEL <i>NUMERUS APERTUS</i> DE DERECHOS REALES	133
3. LA CUESTIÓN A LA LUZ DE LOS PRECEPTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS VIGENTES	135
4. LA CUESTIÓN EN LA DOCTRINA ESPAÑOLA: LAS OPINIONES FAVORABLES A LA REGLA DE LA LIBERTAD	137
5. LA CRÍTICA DE LA TESIS DEL <i>NUMERUS APERTUS</i> : LAS OPINIONES FAVORABLES A LA TIPICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y LAS POSTURAS INTERMEDIAS	139
6. LA JURISPRUDENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS SOBRE EL TEMA	142
§ 2. Los negocios jurídicos con trascendencia real	151
7. EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO EN MATERIA DE DERECHOS REALES: LA CREACIÓN DE DERECHOS REALES ATÍPICOS	151
8. LOS LÍMITES DEL PODER DE CREACIÓN INDIVIDUAL EN MATERIA DE DERECHOS REALES: VOLUNTAD, DETERMINACIÓN, FORMA, PUBLICIDAD Y CAUSA	153
9. LA VOLUNTAD INDIVIDUAL Y SUS LÍMITES GENÉRICOS	153
10. LA VOLUNTAD NEGOCIAL VOLUNTAD NEGOCIAL EXPRESA Y VOLUNTAD NEGOCIAL NO MANIFESTADA COMO PROBLEMAS DE INTERPRETACIÓN	154
11. LA NECESIDAD DE PLENA DETERMINACIÓN OBJETIVA DEL DERECHO REAL O PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	155
12. LOS REQUISITOS DE FORMA Y DE PUBLICIDAD DE LOS NEGOCIOS Y SU TRASCENDENCIA EN MATERIA DE RELACIONES JURÍDICO-REALES	155
13. LA CAUSA DEL NEGOCIO EN RELACIÓN CON LA CONSTITUCIÓN DE LOS DERECHOS REALES	156
14. LA LLAMADA <i>CAUSA PERPETUA SERVITUTIS</i> COMO PIEDRA DE TOQUE DE LA INCIDENCIA CAUSAL EN MATERIA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES ATÍPICOS	157
15. <i>NUMERUS CLAUSUS</i> Y <i>NUMERUS APERTUS</i> EN RELACIÓN CON LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE DERECHOS REALES	158
16. LA CREACIÓN NEGOCIAL DE OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i> Y DE TITULARIDADES <i>OB REM</i>	160
17. LA EFICACIA JURÍDICO-REAL DEL NEGOCIO: EL NEGOCIO DE MODIFICACIÓN JURÍDICO-REAL O NEGOCIO REAL	161
Bibliografía	163

CAPÍTULO VI

LA TITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES

§ 1. El sujeto de las relaciones jurídicas reales	165
--	------------

	Página
1. SUJETO ACTIVO Y SUJETO PASIVO DE LOS DERECHOS REALES	165
2. LA CAPACIDAD JURÍDICA Y SUS EVENTUALES LIMITACIONES EN MATERIA DE DERECHOS REALES	166
§ 2. La determinación del sujeto en las relaciones jurídico-reales	167
3. LOS DERECHOS REALES CON SUJETOS INDIVIDUALIZADOS O PLENAMENTE DETERMINADOS	167
4. LA DISTINCIÓN ENTRE DERECHOS SUBJETIVAMENTE PERSONALES Y DERECHOS SUBJETIVAMENTE REALES. LAS LLAMADAS TITULARIDADES <i>OB REM</i>	167
§ 3. La cotitularidad de los derechos reales	170
5. LA PLURALIDAD DE SUJETOS EN LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	170
6. LA COMUNIDAD Y SUS FORMAS: REMISIÓN A OTRO LUGAR	171
7. LA DISCUSIÓN SOBRE LAS TITULARIDADES REALES SOLIDARIAS	172
8. LAS COMUNIDADES DE INTERESES. LOS AFECTADOS POR LOS PLANES DE URBANISMO	173
§ 4. El titular del derecho real como titular registral	176
9. LA FIGURA DEL TITULAR REGISTRAL: EL TITULAR REGISTRAL INDIVIDUAL	176
10. EL TITULAR REGISTRAL COMO PERSONA INDIVIDUAL Y SU PLENA IDENTIFICACIÓN	177
11. LA TITULARIDAD REGISTRAL EN FAVOR DE PERSONAS JURÍDICAS	177
12. LA TITULARIDAD REGISTRAL EN FAVOR DE TITULARES NO PLENAMENTE DETERMINADOS	177
13. LA COTITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	178
Bibliografía	178

SEGUNDA PARTE LOS BIENES Y LAS COSAS

CAPÍTULO VII EL MARCO OBJETIVO DE LOS DERECHOS REALES

§ 1. Las cosas como objetos de derechos reales	183
1. INTRODUCCIÓN: EL OBJETO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	183
2. LOS PROBLEMAS PRÁCTICOS INVOLUCRADOS EN UNA TEORÍA DE LAS COSAS CONSIDERADAS COMO OBJETOS DE DERECHOS REALES	183

	Página
3. LAS COSAS CORPORALES COMO OBJETOS DE DERECHOS REALES Y EL CRITERIO DE LA UNIDAD REAL	184
4. LAS UNIDADES DE EXPLOTACIÓN O UNIDADES ECONÓMICAS Y EL CONCEPTO DE UNIDAD REAL	186
§ 2. Los bienes inmateriales y el sistema de los derechos reales	186
5. CREACIONES INTELECTUALES Y BIENES INMATERIALES	186
6. LOS DIFERENTES TIPOS DE BIENES INMATERIALES JURÍDICAMENTE TUTELADOS	187
7. LOS BIENES INMATERIALES COMO OBJETOS DE DERECHOS REALES	188
§ 3. Bienes públicos y bienes privados	189
8. LA DISTINCIÓN EN EL CÓDIGO	189
9. ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA DISTINCIÓN	189
10. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DEL DOMINIO PÚBLICO Y DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	191
11. LAS NOTAS CARACTERÍSTICAS DEL DOMINIO PÚBLICO	193
§ 4. Los requisitos objetivos de la relación jurídico-real	193
12. EXISTENCIA, LICITUD Y DETERMINACIÓN COMO CONDICIONES DEL OBJETO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	193
13. LA EXISTENCIA DE LA COSA COMO REQUISITO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL .	194
14. LA LICITUD COMO REQUISITO OBJETIVO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	194
15. LA DETERMINACIÓN COMO REQUISITO DEL OBJETO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	195
16. LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL: ACCESORIOS, PARTES INTEGRANTES Y PERTENENCIAS	197
17. LAS PARTES INTEGRANTES Y LA EXTENSIÓN DEL DERECHO REAL	197
18. LAS PERTENENCIAS Y LA EXTENSIÓN OBJETIVA DEL DERECHO REAL	198
19. LA INDIVISIBILIDAD OBJETIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS	199
Bibliografía	201

CAPÍTULO VIII

DERECHOS REALES MOBILIARIOS E INMOBILIARIOS

§ 1. La distinción entre bienes muebles e inmuebles	203
1. LA TRASCENDENCIA DE LA DISTINCIÓN EN MATERIA DE DERECHOS REALES: SU CARÁCTER PRETENDIDAMENTE OMNICOMPRESIVO	208

	Página
2. LA TRASCENDENCIA DE LA DISTINCIÓN: EL DERECHO INMOBILIARIO	204
3. LOS CRITERIOS DE DISTINCIÓN ENTRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES	206
4. LAS DIFICULTADES Y LA QUIEBRA DE LA DISTINCIÓN	207
5. LA DISTINCIÓN ENTRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: <i>SUMMA RERUM DIVISIO</i> Y CRITERIOS NORMATIVOS FUNCIONALMENTE DIVERSIFICADOS	209
§ 2. Los bienes inmuebles en el Código Civil	212
6. LOS CRITERIOS LEGALES DE ENCAJE DE LOS BIENES INMUEBLES	212
7. LOS DIFERENTES TIPOS DE BIENES INMUEBLES	213
8. EL CONCEPTO DE INCORPORACIÓN	214
9. LOS INMUEBLES POR DESTINACIÓN Y LAS PERTENENCIAS	216
10. LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA LA APARICIÓN DE LOS INMUEBLES POR DES- TINO Y LA RELACIÓN PERTENENCIAL	218
11. LA DIFERENCIA ENTRE LA INMOVILIZACIÓN POR INCORPORACIÓN Y LA INMOVI- LIZACIÓN POR DESTINACIÓN	219
12. LOS INMUEBLES POR ANALOGÍA	222
13. EL SUELO: EL CONCEPTO DEL SUELO	222
14. LAS CLASIFICACIONES DEL SUELO	223
15. EL SUBSUELO Y SU RÉGIMEN JURÍDICO	225
16. LOS YACIMIENTOS MINERALES Y LOS RECURSOS GEOLÓGICOS	226
17. LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS	227
18. EL SUBSUELO COMO PROLONGACIÓN DEL SUELO Y COMO OBJETO JURÍDICO AUTÓNOMO	228
19. EL ESPACIO AÉREO	229
20. EL ESPACIO AÉREO Y LA NAVEGACIÓN AÉREA	229
21. EL VUELO Y LOS VOLÚMENES DE EDIFICACIÓN	230
22. EL MEDIO AMBIENTE COMO POSIBLE OBJETO DE DERECHOS	231
§ 3. Los bienes muebles	233
23. EL CONCEPTO LEGAL DE BIENES MUEBLES	233
24. LA HETEROGENEIDAD DEL CONCEPTO Y LA NECESIDAD DE ESTABLECER ULTE- RIORES CARACTERIZACIONES TIPOLÓGICAS	235
25. LA SUSCEPTIBILIDAD DE PUBLICIDAD FORMAL: BIENES REGISTRABLES Y NO RE- GISTRABLES	236
26. EL CONCEPTO DE «BIENES DE EQUIPO» Y SU POSIBLE REFLEJO EN EL ÁMBITO DEL DERECHO PRIVADO	237

	Página
Bibliografía	237

CAPÍTULO IX EL CONCEPTO JURÍDICO DE FINCA

§ 1. La finca como concepto jurídico material y formal	241
1. LA FINCA Y SU CARACTERIZACIÓN EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA	241
2. FINCA MATERIAL Y FINCA REGISTRAL	242
3. FINCAS NORMALES Y FINCAS ANORMALES	243
4. LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS FINCAS Y SU DESCRIPCIÓN	245
5. LOS LINDEROS DE LAS FINCAS COMO MEDIOS DE INDIVIDUALIZACIÓN	247
6. EL DESLINDE Y EL AMOJONAMIENTO COMO OPERACIONES DE INDIVIDUALIZACIÓN	249
7. LA DISTINCIÓN ENTRE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS	251
8. LOS TIPOS ESPECIALES DE FINCAS RÚSTICAS	253
9. EL LLAMADO PATRIMONIO FAMILIAR	254
10. LAS UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO	255
Bibliografía	256

CAPÍTULO X LAS MODIFICACIONES EXPERIMENTADAS POR LOS BIENES Y SU TRATAMIENTO JURÍDICO

§ 1. Las modificaciones del objeto de la relación jurídico-real y sus diferentes aspectos	261
1. LA MODIFICACIÓN OBJETIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL: LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN COMO FIGURA DE CARÁCTER GENERAL	261
2. LAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS NUEVAS	262
3. EL TRATAMIENTO JURÍDICO REGISTRAL DE LAS OBRAS NUEVAS	263
4. LA MODIFICACIÓN FORMAL DE LAS FINCAS Y ENTIDADES INMOBILIARIAS	264
5. LOS CAMBIOS OBJETIVOS DE LAS ENTIDADES REGISTRALES: AGRUPACIÓN, AGREGACIÓN, DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS	265
6. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA	266
7. LOS EFECTOS DEL ACUERDO DE CONCENTRACIÓN	268
8. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	270
§ 2. Las construcciones y edificaciones	271

	Página
9. SU CONSIDERACIÓN COMO OBJETOS JURÍDICOS	271
Bibliografía	273

CAPÍTULO XI LA CATEGORÍA DE LA ACCESIÓN

§ 1. La accesión	277
1. LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN Y SUS ANTECEDENTES HISTÓRICOS	277
2. LA TEORÍA UNITARIA DE LA ACCESIÓN: NATURALEZA JURÍDICA DE ESTA FIGURA	280
3. LA ACCESIÓN COMO UN MODO DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD	282
4. EL LLAMADO «DERECHO DE ACCESIÓN»	282
5. LA IMPOSIBILIDAD DOGMÁTICA DE CONSTRUIR UN CONCEPTO UNITARIO DE ACCESIÓN	282
6. LAS CLASIFICACIONES DOCTRINALES Y LOS TIPOS DE ACCESIÓN	283
7. LA DISTINCIÓN ENTRE ACCESIÓN DISCRETA Y ACCESIÓN CONTINUA	283
8. LA DISTINCIÓN ENTRE ACCESIÓN HORIZONTAL Y ACCESIÓN VERTICAL	283
9. LA DISTINCIÓN ENTRE ACCESIÓN INMOBILIARIA Y ACCESIÓN MOBILIARIA	284
10. LA DISTINCIÓN ENTRE ACCESIÓN NATURAL Y ACCESIÓN ARTIFICIAL	284
11. LA ACCESIÓN MEDIATA Y LA ACCESIÓN INMEDIATA	284
§ 2. Los principios rectores del régimen jurídico de la accesión	285
12. INTRODUCCIÓN	285
13. EL PRINCIPIO DE BUENA FE EN LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN	285
14. EL PRINCIPIO «ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE»	287
15. EL PRINCIPIO «SUPERFICIES SOLO CEDIT»	288
§ 3. El ámbito de la figura de la accesión	292
16. PLANTEAMIENTO DEL TEMA	292
17. EL DOMINIO Y LOS DERECHOS REALES LIMITATIVOS EN MATERIA DE ACCESIÓN Y SUS RESPECTIVAS ESFERAS	292
18. EXCEPCIONALIDAD O GENERALIDAD DE LA ACCESIÓN: ACCESIONES ATÍPICAS ..	295
§ 4. Construcción y accesión	296
19. EL CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN EN SUS RELACIONES CON LA FIGURA DE LA ACCESIÓN	296
20. LOS TÉRMINOS PERSONALES EN EL CONFLICTO DE INTERESES REGULADO EN LOS SUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN	297

	Página
21. LA CONSTRUCCIÓN HECHA EN SUELO PROPIO: EL POSIBLE EMPLEO DE MATERIALES AJENOS A LA CONSTRUCCIÓN	299
22. LA CONSTRUCCIÓN HECHA EN SUELO AJENO	301
23. EL CONSTRUCTOR DE BUENA FE Y EL DERECHO DE ADQUISICIÓN DEL DUEÑO DEL SUELO	301
24. LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO POR EL EDIFICANTE	303
25. LA LLAMADA «ACCESIÓN INVERTIDA»	304
26. EL CASO DE LA CONSTRUCCIÓN EXTRALIMITADA	304
27. EL CONSTRUCTOR DE MALA FE. LA COMPENSACIÓN DE CULPAS	307
28. LA RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA DEL DUEÑO DEL TERRENO EN RELACIÓN CON LOS MATERIALES EMPLEADOS	308
§ 5. Las accesiones fluviales	309
29. LA MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DE LOS PREDIOS POR OBRA DE LAS AGUAS	309
30. EL CASO DE LOS ALUVIONES	310
31. LA FUERZA DE LOS RÍOS Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS	310
32. LA VARIACIÓN DEL CURSO DE LOS RÍOS	312
33. LOS LÍMITES DE LAS AGUAS EN LOS ESTANQUES Y LAGUNAS	313
34. LA FORMACIÓN DE LAS ISLAS FLUVIALES	314
§ 6. Las accesiones marítimas	314
35. ACCESIONES Y ATERRAMIENTOS DEL MAR EN LA ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE .	314
36. LA FORMACIÓN DE ISLAS EN EL MAR	314
§ 7. La especificación	315
37. LA ESPECIFICACIÓN: SU CONCEPTO Y SU NATURALEZA JURÍDICA	315
38. EL CONFLICTO DE INTERESES PLANTEADO EN LOS CASOS DE ESPECIFICACIÓN .	316
§ 8. La unión de cosas muebles	317
39. GENERALIDADES Y TIPOS	317
40. LA UNIÓN DE COSAS MUEBLES EN EL CC	318
41. LA CONFUSIÓN O MEZCLA DE COSAS	319

TERCERA PARTE

LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y EL REGISTRO INMOBILIARIO

CAPÍTULO XII

LA PUBLICIDAD Y LOS DERECHOS REALES

§ 1. Estática y dinámica de los derechos y publicidad de los derechos reales	325
1. ESTÁTICA Y DINÁMICA DE LOS DERECHOS: SEGURIDAD DE LOS DERECHOS Y SEGURIDAD DE LAS ADQUISICIONES	325
2. EL CONCEPTO DE PUBLICIDAD Y SU APLICACIÓN EN MATERIA JURÍDICO-PRIVADA	325
3. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES: SU FUNDAMENTO Y SU FUNCIÓN ..	328
4. EL DESARROLLO HISTÓRICO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD: EL DERECHO ROMANO	329
5. EL DERECHO GERMÁNICO Y LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES	331
§ 2. La función de la publicidad	332
6. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y EL CONCEPTO DE LEGITIMACIÓN	332
7. PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y PROTECCIÓN DEL TRÁFICO JURÍDICO	333
8. LA APARIENCIA DE TITULARIDAD REAL Y SU PROTECCIÓN	335
§ 3. Las formas básicas de la publicidad de los derechos reales	336
9. EL REGISTRO INMOBILIARIO COMO FORMA E INSTRUMENTO BÁSICO DE LA PUBLICIDAD	336
10. LA POSESIÓN Y LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. REMISIÓN	337
§ 4. Concepto y naturaleza del Registro de la Propiedad	337
11. LOS ARTÍCULOS 605 CC Y 1 LH	337
12. EL REGISTRO COMO INSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA	339
§ 5. La evolución histórica de la publicidad inmobiliaria registral	341
13. LOS ANTECEDENTES SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO HISTÓRICO	341
14. HIPOTECAS Y REGISTRO EN FRANCIA	342
15. LAS LEYES PRUSIANAS Y LAS LEYES ALEMANAS HASTA MEDIADOS DEL SIGLO XIX	347

	Página
16. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO HIPOTECARIO Y LAS NECESIDADES ECONÓMICAS. MERCADO DE CAPITALES Y MERCADO INMOBILIARIO	350
§ 6. Las Leyes Hipotecarias españolas y sus Reglamentos	353
17. LOS PRECEDENTES HISTÓRICOS DE LAS LEYES HIPOTECARIAS	353
18. EVOLUCIÓN DEL DERECHO HIPOTECARIO ESPAÑOL HASTA EL PROYECTO DE 1851	354
19. EL PROYECTO DE 1851 Y SUS FUENTES COMO PRECEDENTES DE LA LEY HIPOTECARIA DE 1861	355
20. LA LEY DE 8 DE FEBRERO DE 1861	357
21. EL PROBLEMA DE LAS FUENTES DE LA LEY HIPOTECARIA: LA TESIS TRADICIONAL DE LA «INSPIRACIÓN GERMÁNICA» DE NUESTRAS LEYES HIPOTECARIAS	359
22. LAS INFLUENCIAS BELGAS EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA	360
23. LAS INFLUENCIAS GINEBRINAS EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA ..	361
24. LA LEY DE 21 DE DICIEMBRE DE 1869	364
25. LA LEY HIPOTECARIA Y EL CÓDIGO CIVIL	365
26. LA REFORMA HIPOTECARIA DE 1909	366
27. LA REFORMA HIPOTECARIA DE 1944-1946	367
28. LA VIGENTE LEY HIPOTECARIA	368
29. LOS REGLAMENTOS DE LA LEY HIPOTECARIA	369
30. LAS REFORMAS POSTERIORES A LA LEY DE 1944-1946	371
Bibliografía	372

CAPÍTULO XIII

EL OBJETO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

§ 1. Fincas, títulos y derechos en el Registro de la Propiedad	381
1. INTRODUCCIÓN	381
2. LA FINCA COMO UNIDAD BÁSICA DEL SISTEMA	383
3. FINCAS ESPECIALES DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL	383
4. LOS BIENES EXCLUIDOS DEL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	384
5. LOS ACTOS Y NEGOCIOS INSCRIBIBLES. LA INSCRIBIBILIDAD DE LOS TÍTULOS EN SENTIDO MATERIAL	385
6. LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES COMO ACTOS Y NEGOCIOS JURÍDICOS: LOS ACTOS DE NATURALEZA NO NEGOCIAL	386
7. LOS ACTOS CONSTITUTIVOS O DISPOSITIVOS Y LOS LLAMADOS TÍTULOS DECLARATIVOS O DE RECONOCIMIENTO	387

	Página
8. ACTOS Y NEGOCIOS <i>INTER VIVOS</i> Y <i>MORTIS CAUSA</i>	387
9. LA PRODUCCIÓN DEL EFECTO JURÍDICO-REAL COMO PRESUPUESTO DE LA INSCRIPCIÓN Y LA NO INSCRIBIBILIDAD DE LOS ACTOS Y CONTRATOS CON EFECTOS OBLIGACIONALES	388
§ 2. Los derechos subjetivos publicados por el Registro de la Propiedad	389
10. LOS DERECHOS INSCRIBIBLES. EL DERECHO DE DOMINIO. LOS DERECHOS DE DISFRUTE Y LAS CARGAS REALES	389
11. LA INSCRIPCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	390
12. LA INSCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN	392
13. LA INSCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS ARRENDATICIOS	392
14. LA POSESIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LA POSESIÓN COMO OBJETO DE INSCRIPCIÓN	393
15. LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE	394
16. LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE RETORNO	396
§ 3. La configuración del derecho inscrito	397
17. LA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS Y EL CONTENIDO DE LOS DERECHOS INSCRITOS	397
18. LAS CONDICIONES DEL DERECHO INSCRITO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ..	398
Bibliografía	399

CAPÍTULO XIV

INMATRICULACIÓN Y PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES

§ 1. La inmatriculación de fincas	405
1. LA INMATRICULACIÓN: SU CONCEPTO Y SUS CARACTERÍSTICAS	405
2. INMATRICULACIÓN Y PRIMERA INSCRIPCIÓN	405
3. LA LEGITIMACIÓN PARA INMATRICULAR	406
§ 2. Los procedimientos de inmatriculación	407
4. LOS PROCEDIMIENTOS O MEDIOS DE INMATRICULACIÓN: SU ENUMERACIÓN Y SUS CARACTERES	407
5. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO: SU NATURALEZA Y SU TRAMITACIÓN	408
6. LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN VIRTUD DE TÍTULOS PÚBLICOS	409
7. LOS EFECTOS DE LAS INMATRICULACIONES OBTENIDAS MEDIANTE TÍTULOS PÚBLICOS	411
8. LAS CERTIFICACIONES DE LAS CORPORACIONES DE DERECHO PÚBLICO	411

	Página
9. LA DOBLE INMATRICULACIÓN: SUS CAUSAS Y SUS EFECTOS	414
Bibliografía	417

CAPÍTULO XV
EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

§ 1. El procedimiento registral y sus fases	419
1. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: SU CONCEPTO Y SU NATURALEZA	419
2. LOS PRESUPUESTOS Y TRÁMITES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	419
§ 2. La previa formación de los derechos inscritos como premisa del procedimiento registral	420
3. LOS PRESUPUESTOS NEGOCIALES DE LA INSCRIPCIÓN: EL LLAMADO PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO	420
4. CONSENTIMIENTO MATERIAL Y CONSENTIMIENTO FORMAL EN EL DERECHO INMOBILIARIO ESPAÑOL	422
§ 3. La documentación pública como condición de la publicidad	424
5. LA INSCRIBIBILIDAD DE LOS TÍTULOS EN SENTIDO FORMAL	424
6. LOS TÍTULOS OTORGADOS EN PAÍS EXTRANJERO	425
7. LA EXCEPCIONAL EXTENSIÓN DE ASIENTOS EN EL REGISTRO SIN DOCUMENTACIÓN PÚBLICA	426
§ 4. La llamada «rogación»	426
8. LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN: SU CONCEPTO Y SUS CARACTERÍSTICAS	426
9. LA LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN	427
10. LA FORMA DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN	427
11. LOS EFECTOS DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN	428
12. EL DESISTIMIENTO EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	429
§ 5. El asiento de presentación	429
13. CONCEPTO Y FUNDAMENTO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	429
14. LOS REQUISITOS DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	430
15. CONTENIDO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	432
16. LOS MEDIOS DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES	433
17. LOS EFECTOS DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. SU CADUCIDAD	434
Bibliografía	436

CAPÍTULO XVI

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL (*Continuación*)

§ 1. La calificación registral	439
1. CONCEPTO Y CARACTERES DE LA CALIFICACIÓN: EL LLAMADO PRINCIPIO DE LEGALIDAD	439
2. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CALIFICACIÓN EN NUESTRO DERECHO POSITIVO	440
3. LA FUNCIÓN DE CALIFICACIÓN Y EL ÓRGANO CALIFICADOR	441
4. EL OBJETO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	442
5. LOS MEDIOS UTILIZABLES PARA LA CALIFICACIÓN	444
6. EL PLAZO PARA CALIFICAR	445
7. EL RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN: SU EFICACIA	446
§ 2. Los impedimentos de la inscripción	447
8. LOS VICIOS DE LOS TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN	447
9. EL ORIGEN DE LOS VICIOS: INOBSERVANCIA DE REQUISITOS FORMALES Y CONTENIDO DEL REGISTRO	448
10. LOS OBSTÁCULOS PARA LA INSCRIPCIÓN DIMANANTES DEL PROPIO REGISTRO	449
11. LA DISTINCIÓN ENTRE FALTAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES	449
12. LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LAS FALTAS EN LOS TÍTULOS Y DE LOS OBSTÁCULOS PARA LA INSCRIPCIÓN: SUSPENSIÓN Y DENEGACIÓN DEL ASIENTO	451
§ 3. La decisión del registrador y los recursos contra ella	452
13. LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR Y SU NATURALEZA JURÍDICA	452
14. LOS RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	452
15. EL RECURSO GUBERNATIVO CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	453
16. LA TRAMITACIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO	454
17. VALOR JURÍDICO DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL	458
18. EL RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL ANTE LA JURISDICCIÓN CIVIL	458
19. LA IMPUGNACIÓN JUDICIAL: EL LLAMADO RECURSO JUDICIAL	460
§ 4. El tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral ..	462
20. LA HISTORIA REGISTRAL COMO ENCADENAMIENTO DE HECHOS O DE ACTOS JURÍDICOS Y COMO CONCATENACIÓN DE LOS ASIENTOS	462

	Página
21. EL REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL DISPONENTE COMO PRESUPUESTO DE LA INSCRIPCIÓN EN EL DERECHO POSITIVO ESPAÑOL	463
22. LOS EFECTOS DE LA REGLA DE TRACTO SUCESIVO: LA FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN	464
23. EL TRACTO SUCESIVO Y LA DISPOSICIÓN SOBRE DERECHOS AJENOS	465
24. EL TRACTO SUCESIVO REGISTRAL Y LAS TRANSMISIONES HEREDITARIAS	467
25. EL LLAMADO TRACTO SUCESIVO COMPRIMIDO O ABREVIADO	469
26. LA INTERRUPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO Y SU REANUDACIÓN	470
Bibliografía	470

CAPÍTULO XVII
LA ORGANIZACIÓN DE LOS REGISTROS

§ 1. La organización administrativa del Registro	475
1. EL REGISTRO COMO INSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA: DEMARCACIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL DE COMPETENCIA DEL REGISTRO	475
2. EL REGISTRADOR COMO FUNCIONARIO PÚBLICO: NOMBRAMIENTO, CUALIDADES Y DEBERES DE LOS REGISTRADORES	475
3. EL SUSTITUTO DEL REGISTRADOR	477
4. LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LOS REGISTROS	477
5. DEL MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS: OFICINA DEL REGISTRO Y LIBROS DEL REGISTRO	478
§ 2. La publicidad formal del Registro	479
6. PUBLICIDAD MATERIAL Y PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO	479
7. ¿QUIÉNES PUEDEN TOMAR CONOCIMIENTO DEL CONTENIDO DEL REGISTRO?	479
8. LOS MEDIOS O INSTRUMENTOS DE LA PUBLICIDAD FORMAL	480
9. LAS CERTIFICACIONES	481
10. CLASES DE CERTIFICACIONES	481
11. VALOR DE LAS CERTIFICACIONES	481
Bibliografía	482

CAPÍTULO XVIII
LOS ASIENTOS REGISTRALES

§ 1. Los tipos de asientos registrales	485
---	-----

	Página
1. EL ASIENTO COMO TOMA DE RAZÓN O CONSTATACIÓN EN LOS LIBROS DEL REGISTRO	485
2. LOS SISTEMAS O MÉTODOS DE PRÁCTICA DE LOS ASIENTOS: SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN Y SISTEMA DE INSCRIPCIÓN	485
3. LAS CLASES DE ASIENTOS REGISTRALES	486
§ 2. El asiento de inscripción	486
4. LA INSCRIPCIÓN COMO ASIENTO PRINCIPAL	486
5. EL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS DE INSCRIPCIÓN	487
6. LAS LLAMADAS INSCRIPCIONES CONCISAS	488
Bibliografía	489

CAPÍTULO XIX

LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

§ 1. La relación entre los actos y negocios con efectos jurídico-reales y la inscripción registral	491
1. EL INFLUJO DE LA INSCRIPCIÓN EN EL DERECHO SUSTANTIVO SOBRE EL CAMBIO REAL	491
2. LA FUNCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA FORMACIÓN DEL DERECHO REAL: LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	491
3. EL CARÁCTER VOLUNTARIO U OBLIGATORIO DE LA INSCRIPCIÓN	493
4. LAS ADQUISICIONES LLEVADAS A CABO POR EXTRANJEROS EN LAS ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO	494
5. LA EFICACIA GENERAL DE LA INSCRIPCIÓN NO CONSTITUTIVA: EFECTOS PARA EL TITULAR INSCRITO Y EFECTOS PARA LOS TERCEROS. EFICACIA OFENSIVA Y EFICACIA DEFENSIVA DE LA INSCRIPCIÓN	495
§ 2. La falta de eficacia convalidante de las inscripciones	496
6. LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y CONTRATOS NULOS	496
7. EL ART. 33 DE LA LEY HIPOTECARIA	497
8. EL ALCANCE DE LA IDEA DE NULIDAD EN EL ARTÍCULO 33 DE LA LEY HIPOTECARIA. INEXISTENCIA, NULIDAD Y ANULABILIDAD EN EL ARTÍCULO 33 LH ..	497
Bibliografía	498

CAPÍTULO XX

LA PROTECCIÓN DEL TITULAR INSCRITO

§ 1. La presunción de exactitud del Registro	501
---	------------

	Página
1. LA EXACTITUD DEL REGISTRO COMO PRESUNCIÓN	501
2. EL ALCANCE DE LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD	502
3. LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO COMO PRESUNCIÓN DE POSESIÓN	503
4. LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO COMO FORMA DE LEGITIMACIÓN: LEGITIMACIÓN DEL TITULAR INSCRITO Y FACULTAD DE DISPOSICIÓN	505
5. LA EFICACIA PROCESAL DE LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL	505
§ 2. El ejercicio de las acciones reales procedentes de los derechos inscritos	507
6. EL ART. 41 DE LA LEY HIPOTECARIA Y LA LLAMADA ACCIÓN REAL REGISTRAL ..	507
7. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA LLAMADA ACCIÓN REAL REGISTRAL	508
8. LOS PRESUPUESTOS DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REAL REGISTRAL	509
9. LAS CIRCUNSTANCIAS OBSTATIVAS DE LA ACCIÓN REAL REGISTRAL. LA DEMANDA DE CONTRADICCIÓN Y SUS FUNDAMENTOS	511
10. LA FALSEDAD DE LA CERTIFICACIÓN Y EL CARÁCTER INCOMPLETO DE LA MISMA	511
11. LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN JURÍDICA DIRECTA DEL CONTRADICTOR CON UN TITULAR REGISTRAL	512
12. LA PRESCRIPCIÓN EN FAVOR DEL CONTRADICTOR	513
13. LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA O DEL DERECHO EN FAVOR DEL CONTRADICTOR ..	514
14. LA FALTA DE IDENTIDAD ENTRE LA FINCA INSCRITA Y LA FINCA POSÉIDA POR EL CONTRADICTOR	515
15. LOS EFECTOS DE LA ACCIÓN REAL REGISTRAL	515
16. LA LLAMADA TERCERÍA REGISTRAL	515
Bibliografía	516

CAPÍTULO XXI

LA FE PÚBLICA REGISTRAL

§ 1. La eficacia del Registro en relación con los terceros	519
1. EL CONCEPTO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	519
2. VISIÓN PANORÁMICA DEL TEMA	520
§ 2. El destinatario o beneficiario de la fe pública registral	521
3. EL LLAMADO TERCERO HIPOTECARIO COMO BENEFICIARIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL	521

	Página
4. LOS REQUISITOS LEGALES PARA SER TERCERO PROTEGIDO POR LA FE PÚBLICA REGISTRAL	521
5. LA UNIDAD O PLURALIDAD DEL CONCEPTO DE TERCERO EN LA LEY HIPOTECARIA	522
6. EL TERCERO MENCIONADO POR EL ART. 28	523
7. EL TERCERO DE LOS ARTS. 31, 36 Y 40	524
8. EL TERCERO DEL ART. 69	524
9. EL TERCERO DEL ART. 76	525
10. EL TERCERO POSEEDOR DE FINCA HIPOTECADA	526
§ 3. Los presupuestos de aplicación del art. 34 de la Ley Hipotecaria ..	526
11. EXAMEN ESPECIAL DEL REQUISITO DE BUENA FE	526
12. EL ÁMBITO DE LA BUENA FE	528
13. LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE	529
14. EL MOMENTO EN QUE HA DE EXISTIR LA BUENA FE	530
15. EL NEGOCIO JURÍDICO ADQUISITIVO: EXAMEN ESPECIAL DE SU CARÁCTER ONEROSO	530
16. LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA TITULARIDAD Y DE LAS FACULTADES O PODERES DEL DISPONENTE	532
17. EL MOMENTO EN QUE DEBE EXISTIR LA INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL DISPONENTE	533
18. EL ART. 34 DE LA LEY HIPOTECARIA Y LOS INMATRICULANTES	533
19. LA POSTERIOR INSCRIPCIÓN POR EL ADQUIRENTE COMO PRESUPUESTO DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL	534
§ 4. Las consecuencias jurídicas de la aplicación del art. 34 Ley Hipotecaria	534
20. EL MANTENIMIENTO DEL TERCERO EN SU ADQUISICIÓN Y LA INATACABILIDAD DEL TÍTULO DEL ADQUIRENTE: LA ADQUISICIÓN A <i>NON DOMINO</i>	534
21. LAS ACCIONES RESCISORIAS Y REVOCATORIAS	537
22. LA PRIVACIÓN DE DERECHOS EN VIRTUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS ULTERIORES	539
23. LA PROTECCIÓN DEL ART. 34 COMO PROTECCIÓN PERSONAL Y LA SUCESIÓN EN FAVOR DE LOS CAUSAHABIENTES	539
24. LA MALA FE SUPERVENIENTE	540
§ 5. La llamada eficacia negativa de la fe pública registral	540

	Página
25. LA INOPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS DE LOS TÍTULOS NO INSCRITOS Y EL ART. 32 DE LA LEY HIPOTECARIA	540
26. LOS REQUISITOS DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DE LA LEY HIPOTECARIA ..	541
27. LA EXIGENCIA DE BUENA FE EN EL ART. 32 LEY HIPOTECARIA	541
28. LA NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ADQUISITIVO DEL TERCERO PROTEGIDO POR EL ART. 32 LEY HIPOTECARIA	543
29. LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DEL ART. 32 LEY HIPOTECARIA	543
30. EL PROBLEMA DE LA COORDINACIÓN ENTRE LOS ARTS. 32 Y 34 DE LA LEY HIPOTECARIA	544
§ 6. La protección de los terceros y la inadmisibilidad procesal de los documentos no inscritos	549
31. EL ART. 319 DE LA LEY HIPOTECARIA	549
32. LA INADMISIBILIDAD DOCUMENTAL Y LA EFICACIA Y OPONIBILIDAD DEL DERECHO EN EL ORDEN SUSTANCIAL	550
33. LA SANCIÓN PROCESAL DE LA LIMITACIÓN DE LA PRUEBA Y LA UTILIZACIÓN DE OTROS MEDIOS DE PRUEBA	550
34. EL LITIGIO CONTEMPLADO POR EL ART. 319	550
Bibliografía	551

CAPÍTULO XXII
LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

§ 1. El asiento de anotación preventiva	555
1. EL ARTÍCULO 42 LEY HIPOTECARIA	555
2. PREINSCRIPCIONES Y ASIENTOS DE CONTRADICCIÓN	556
3. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA Y LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS ANOTADOS ..	560
4. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y LAS LLAMADAS VOCACIONES AL DERECHO REAL	561
5. ANOTACIONES PREVENTIVAS, DERECHOS EVENTUALES Y DERECHOS EN FORMACIÓN	562
6. LA CARACTERIZACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	563
7. LA LIMITACIÓN TEMPORAL DE LA PROTECCIÓN DEL REGISTRO	563
8. EL ALCANCE Y LA EXTENSIÓN DE LA PROTECCIÓN QUE DISPENSAN LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	564
9. EL OBJETO DEL ASIENTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA	565

10. LA LIMITACIÓN DE LA EFICACIA COMO CARACTERÍSTICA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	568
§ 2. Las anotaciones preventivas en la Ley Hipotecaria	571
11. LAS PARTICULARES ANOTACIONES PREVENTIVAS	571
12. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA	572
13. LAS ANOTACIONES DE EMBARGO Y DE SECUESTRO	572
14. VENTA DE LOS BIENES EMBARGADOS CON CONDICIÓN DE INSCRIBIR	572
15. LA ANOTACIÓN DE CRÉDITOS CONTRA UNA HERENCIA, CONCURSO O QUIEBRA ..	573
16. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL DERECHO HEREDITARIO	573
17. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN FAVOR DE LEGATARIOS	574
18. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN FAVOR DEL ACREEDOR REFACCIONARIO	575
19. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES DE LOS TÍTULOS ...	576
Bibliografía	576

CAPÍTULO XXIII

LOS ASIENTOS REGISTRALES (Conclusión)

§ 1. El asiento de nota marginal	579
1. LAS LLAMADAS NOTAS MARGINALES	579
2. LAS NOTAS MARGINALES ACCESORIAS O COMPLEMENTARIAS DE LAS INSCRIPCIONES O NOTAS MARGINALES DE MUTACIÓN JURÍDICA	579
3. LAS NOTAS MARGINALES DE FUNCIÓN EQUIVALENTE	580
4. LAS NOTAS MARGINALES PREVENTIVAS	580
5. LAS NOTAS MARGINALES CANCELATORIAS	580
6. LAS LLAMADAS NOTAS MARGINALES DE COORDINACIÓN O DE OFICINA	581
§ 2. Las llamadas menciones registrales	581
7. SU INADMISIBILIDAD GENERAL EN LA LEY HIPOTECARIA	581
8. LA MENCIÓN DE LAS LEGÍTIMAS	584
§ 3. La pérdida de vigencia de los asientos registrales	584
9. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS INSCRITOS Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS ..	584
10. LA EXTENSIÓN DE UN ASIENTO SUSTITUTORIO	586
11. LOS ASIENTOS EXTINGUIDOS POR CADUCIDAD	588
§ 4. La cancelación	589

	Página
12. LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES: CONCEPTO Y CLASES	589
13. LOS REQUISITOS DE LA CANCELACIÓN	589
14. LAS CAUSAS GENERALES DE CANCELACIÓN	589
15. LA EXTINCIÓN COMPLETA DEL INMUEBLE	589
16. LA EXTINCIÓN COMPLETA DEL DERECHO	590
17. LA NULIDAD DEL TÍTULO	590
18. LA NULIDAD DE LA INSCRIPCIÓN	590
19. LA LLAMADA CANCELACIÓN PARCIAL	591
20. EL TÍTULO DE LA CANCELACIÓN	591
21. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD CANCELATORIA	592
22. EL NEGOCIO CANCELATORIO	592
23. LA CALIFICACIÓN DEL NEGOCIO CANCELATORIO COMO NEGOCIO ABSTRACTO	593
24. EL NEGOCIO CANCELATORIO COMO UN NEGOCIO DE DISPOSICIÓN	594
25. CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN PARA EL NEGOCIO CANCELATORIO	594
26. LA CANCELACIÓN CONDICIONAL	596
27. LA RESOLUCIÓN JUDICIAL CANCELATORIA	596
28. EL ACTO ADMINISTRATIVO	597
29. LA CANCELACIÓN DE OFICIO	597
30. CONTENIDO DE LA CANCELACIÓN	598
31. EFECTOS DE LA CANCELACIÓN	598
32. INEFICACIA DE LAS CANCELACIONES	598
Bibliografía	599

CAPÍTULO XXIV
EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA EXTRARREGISTRAL

§ 1. La concordancia del Registro con la realidad jurídica	601
1. EL CONCEPTO DE INEXACTITUD REGISTRAL	601
2. LA INEXACTITUD REGISTRAL COMO DESACUERDO EN ORDEN A LOS DERECHOS INSCRIBIBLES	602
3. LAS CIRCUNSTANCIAS RELATIVAS A LOS DATOS FÍSICOS O DE MERO HECHO ...	602
4. LAS CAUSAS DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES	602

	Página
5. LA MODIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN JURÍDICA EXTRARREGISTRAL Y LA FALTA DE MODIFICACIÓN DEL REGISTRO	603
6. LA FALTA DE COORDINACIÓN ENTRE LA MODIFICACIÓN REGISTRAL Y LA EXTRA-RREGISTRAL	604
7. LA INEXACTITUD REGISTRAL POR NULIDAD DEL ASIENTO	604
8. LAS INEXACTITUDES REGISTRALES ATÍPICAS	604
§ 2. La rectificación del Registro	604
9. LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO Y SUS DIFERENTES MODALIDADES	604
10. LOS MEDIOS EXTRAJUDICIALES DE RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO	605
11. EL PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE GRAVÁMENES	606
12. LOS PROCEDIMIENTOS DE RECTIFICACIÓN DE ERRORES	607
§ 3. La acción de rectificación del Registro	607
13. LA ACCIÓN JUDICIAL DE RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO	607
14. LOS REQUISITOS DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN	608
15. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN COMO CARGA Y COMO PRESUPUESTO DEL EJERCICIO DE LAS ACCIONES CONTRADICTORIAS DEL DOMINIO Y DE LOS DERECHOS REALES	608
16. LOS EFECTOS DE LA ACCIÓN DE RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO	609
Bibliografía	610

CUARTA PARTE LA POSESIÓN

CAPÍTULO XXV LA CATEGORÍA DOGMÁTICA DE LA POSESIÓN

§ 1. Introducción al estudio de la figura de la posesión	613
1. LOS CONFLICTOS DE INTERESES IMPLÍCITOS EN EL FENÓMENO POSESORIO	613
2. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL INSTITUTO DE LA POSESIÓN: EL DERECHO ROMANO	615
3. EL DERECHO GERMÁNICO Y LA FIGURA DE LA <i>GEWERE</i>	617
4. LA ELABORACIÓN LLEVADA A CABO POR EL DERECHO CANÓNICO Y POR EL DERECHO COMÚN	620
5. LOS DESARROLLOS MODERNOS DE LA FIGURA DE LA POSESIÓN	621
§ 2. El concepto de la posesión como concepto funcional	623

	Página
6. CONCEPTO DE LA POSESIÓN Y FUNCIONES DEL INSTITUTO	623
7. EL <i>CORPUS</i> Y EL <i>ANIMUS</i> COMO ELEMENTOS DE LA SITUACIÓN POSESORIA	625
§ 3. El fundamento de la protección posesoria	627
8. EL PROBLEMA TRADICIONAL DEL PORQUÉ DE LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN Y LAS DIFERENTES TEORÍAS DOCTRINALES	627
9. LA PROTECCIÓN POSESORIA COMO PROTECCIÓN DE LA PERSONALIDAD	628
10. LA PROTECCIÓN POSESORIA COMO PROTECCIÓN DE LA APARIENCIA JURÍDICA ..	629
11. LA DEFENSA DE LA PAZ JURÍDICA Y EL MANTENIMIENTO PROVISIONAL DEL <i>STATU QUO</i>	630
12. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA POSESIÓN	631
§ 4. La cuestión acerca de la naturaleza jurídica de la posesión	633
13. LA CALIFICACIÓN DE LA POSESIÓN Y SU DOBLE VERTIENTE	633
14. LA CONSIDERACIÓN DE LA POSESIÓN COMO UN SIMPLE HECHO	633
15. LA POSESIÓN COMO DERECHO SUBJETIVO	633
16. EL DOBLE CARÁCTER DE LA POSESIÓN	634
17. LA POSESIÓN COMO DERECHO REAL Y COMO DERECHO DE NATURALEZA ESPECIAL	634
Bibliografía	635

CAPÍTULO XXVI LOS TIPOS DE POSESIÓN

§ 1. La distinción entre posesión natural y posesión civil	637
1. EL ART. 430 DEL CÓDIGO CIVIL	637
2. <i>POSSESSIO NATURALIS</i> Y <i>CIVILIS</i> EN LA HISTORIA DEL DERECHO	637
3. POSESIÓN NATURAL Y MERA TENENCIA O DETENTACIÓN	639
4. LA INTENCIÓN POSESORIA COMO FACTOR DE LA POSESIÓN CIVIL	639
5. LA LLAMADA POSESIÓN CIVILÍSIMA	640
§ 2. Posesión en concepto de dueño y en concepto diferente del de dueño	642
6. LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO	642
7. EL CONCEPTO DE DUEÑO EN LA POSESIÓN Y SUS PERFILES	643
8. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO Y POSESIÓN CIVIL	644
9. EL CONCEPTO DE DUEÑO EN LA ADQUISICIÓN Y EN EL POSTERIOR DISFRUTE DE LA POSESIÓN	644

	Página
10. LOS CONCEPTOS NO DOMINICALES: EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO SUPERIOR	645
11. LA POSESIÓN SIN CONCEPTO ALGUNO	646
12. LA RELACIÓN ENTRE EL POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO Y EL POSEEDOR NO DOMINICAL	646
13. LOS ACTOS DEL POSEEDOR NO DOMINICAL Y LA ESFERA JURÍDICA DEL POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO	646
§ 3. Posesión mediata y posesión inmediata	647
14. LA INTERMEDIACIÓN POSESORIA COMO BASE DE OTRA POSESIÓN	647
15. LA DISTINCIÓN ENTRE POSESIÓN MEDIATA Y POSESIÓN INMEDIATA EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL	648
§ 4. Posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno	649
16. LA POSESIÓN EN NOMBRE AJENO	649
17. EL SERVIDOR DE LA POSESIÓN	651
§ 5. La posesión justa	653
18. LA POSESIÓN JUSTA: SUS CONDICIONAMIENTOS	653
19. LA POSESIÓN PÚBLICA Y LA REPULSA DE LA CLANDESTINIDAD	655
20. EL VICIO DE CLANDESTINIDAD DE LA POSESIÓN	656
21. EL ÁMBITO DE LA CLANDESTINIDAD Y SUS POSIBLES FORMAS TÍPICAS	656
22. EL CARÁCTER PÚBLICO DE LA POSESIÓN COMO REQUISITO ESPECIAL: SU ÁMBITO Y SU CONTENIDO	657
23. LAS MODIFICACIONES SUCESIVAS DE LA PUBLICIDAD Y CLANDESTINIDAD DE LA POSESIÓN	657
24. LA POSESIÓN PACÍFICA Y LA REPULSA DE LA VIOLENCIA	658
25. POSESIÓN NO VIOLENTA Y POSESIÓN NO PACÍFICA	659
26. LOS ACTOS MERAMENTE TOLERADOS Y LA POSESIÓN	660
27. LA DISTINCIÓN ENTRE LOS ACTOS EJECUTADOS EN VIRTUD DE LICENCIA Y LOS ACTOS MERAMENTE TOLERADOS	660
28. POSESIÓN CONSENTIDA, POSESIÓN TOLERADA Y POSESIÓN PRECARIA	662
29. LA CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS ACTOS DE TOLERANCIA	663
§ 6. La valoración ética del comportamiento del poseedor	664
30. LA BUENA Y LA MALA FE EN LA POSESIÓN	664
31. LA CARACTERÍSTICA GENERAL DE LA BUENA FE POSESORIA	664

	Página
32. LA POSIBILIDAD DE LA EXISTENCIA DE ESTADOS INTERMEDIOS ENTRE LA BUENA Y LA MALA FE	666
33. LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE	667
34. LA MODIFICACIÓN SOBREVENIDA DE LA BUENA FE Y LA LLAMADA MALA FE SUPERVIVIENTE	667
35. BUENA Y MALA FE EN LOS CASOS DE PLURALIDAD DE POSEEDORES	668
36. LA BUENA O MALA FE DE LAS PERSONAS JURÍDICAS	669
Bibliografía	670

CAPÍTULO XXVII
LA ESTRUCTURA DE LA SITUACIÓN POSESORIA

§ 1. Los sujetos de la posesión	673
1. EL POSEEDOR: POSESIÓN Y PERSONALIDAD	673
2. LA CAPACIDAD PARA SER POSEEDOR	673
3. LA POSESIÓN DE LOS MENORES Y DE LOS INCAPACITADOS	673
4. LA PLURALIDAD DE SUJETOS EN LA SITUACIÓN POSESORIA: LA COPOSESIÓN ...	674
§ 2. El objeto de la posesión	674
5. LAS COSAS COMO OBJETO DE POSESIÓN	674
6. LA OBJETIVA SUSCEPTIBILIDAD DE POSESIÓN	675
7. LA POSESIÓN DE COSAS MUEBLES	675
8. LA POSESIÓN DE UNA COSA RAÍZ Y EL PRINCIPIO DE LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA POSESIÓN	676
9. LA POSESIÓN DE ANIMALES O SEMOVIENTES	677
10. LA POSESIÓN DE LOS BIENES INCORPORALES E INMATERIALES	678
11. LA POSESIÓN DE DERECHOS: LA LLAMADA CUASIPOSESIÓN	678
12. LOS DERECHOS SUSCEPTIBLES DE SER POSEÍDOS	679
13. EL MEDIO AMBIENTE COMO OBJETO DE POSESIÓN	680
14. POSESIÓN DE CARGOS, DE ESTADOS Y DE SITUACIONES	680
Bibliografía	681

CAPÍTULO XXVIII
LA DINÁMICA DE LA POSESIÓN

§ 1. La adquisición de la posesión	685
---	-----

	Página
1. LOS MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN: ADQUISICIÓN ORIGINARIA Y ADQUISICIÓN DERIVATIVA	685
2. LOS ACTOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	686
3. LA OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR LA POSESIÓN	687
4. LOS ACTOS Y LAS FORMALIDADES ESTABLECIDAS PARA ADQUIRIR DERECHOS COMO MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	688
5. LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO ADQUISITIVO Y LA POSESIÓN	689
6. LA ADQUISICIÓN JUDICIAL DE LA POSESIÓN	689
7. EL INTERDICTO DE ADQUIRIR LA POSESIÓN	690
8. EL EXPEDIENTE DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	690
9. LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY	691
10. LA CAPACIDAD PARA ADQUIRIR LA POSESIÓN	691
11. LA REPRESENTACIÓN EN LOS ACTOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	692
12. LA TRASCENDENCIA DE LA RATIFICACIÓN DE LA POSESIÓN ADQUIRIDA POR TERCERO SIN MANDATO	694
§ 2. La adquisición hereditaria de la posesión	695
13. LA POSICIÓN DEL HEREDERO CON RESPECTO A LOS BIENES ADQUIRIDOS POR EL CAUSANTE	695
14. LA POSESIÓN DEL HEREDERO COMO INVESTIDURA <i>OPE LEGIS</i>	696
15. LA SUCESIÓN EN LA POSESIÓN Y SUS DIFERENCIAS CON LA <i>ACCESSIO POSSESIONIS</i> O UNIÓN DE POSESIONES	697
16. SUCESIÓN EN LA POSESIÓN Y SUCESIÓN EN LAS CUALIDADES DE LA POSESIÓN	698
§ 3. La modificación de la posesión	698
17. EL PRINCIPIO DE CONTINUIDAD DE LA POSESIÓN	698
18. LA PRESUNCIÓN DE POSESIÓN INTERMEDIA	699
19. LA PRESUNCIÓN DE LA CONTINUIDAD DEL TIPO DE LA POSESIÓN	699
20. LAS MODIFICACIONES DE LA POSESIÓN Y SUS TIPOS	700
21. LA MUTACIÓN DEL CONCEPTO POSESORIO Y LA LLAMADA INVERSIÓN DE LA POSESIÓN	701
22. LA INVERSIÓN POSESORIA: CONCEPTO Y CLASES	701
23. LA <i>CONTRADICTIO</i> U OPOSICIÓN FRENTE AL POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO	702
24. LA INVERSIÓN POSESORIA POR MUTACIÓN DEL TÍTULO POR CAUSA PROCEDENTE DE TERCERO	703

	Página
25. LA TRANSFORMACIÓN DE LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO EN POSESIÓN NO DOMINICAL	704
§ 4. El traspaso posesorio y la tradición	705
26. LA TRADICIÓN EN EL SISTEMA GENERAL DE LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y EN LA DOGMÁTICA DE LA POSESIÓN	705
27. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA TRADICIÓN	707
28. LA <i>TRADITIO</i> Y SUS FORMAS EN EL DERECHO HISTÓRICO	709
29. LA TRADICIÓN Y SUS FORMAS EN EL DERECHO MODERNO	710
30. TRADICIÓN REAL Y TRADICIÓN SIMBÓLICA	711
31. LA PUESTA A DISPOSICIÓN COMO EQUIVALENTE DE LA ENTREGA	712
32. EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA COMO TRADICIÓN	712
§ 5. Extinción o pérdida de la posesión	714
33. LAS CAUSAS DE PÉRDIDA DE LA POSESIÓN	714
34. EL ABANDONO DE LA COSA COMO CAUSA DE PÉRDIDA DE LA POSESIÓN	715
35. LA CESIÓN HECHA A OTRO POR TÍTULO ONEROSO O GRATUITO	715
36. LA DESTRUCCIÓN DE LA COSA Y LA SALIDA DE ÉSTA FUERA DEL COMERCIO	716
37. LA PÉRDIDA DE LA POSESIÓN POR LA POSESIÓN DE OTRO Y LA LLAMADA POSESIÓN INCORPORAL DEL DESPOJADO	718
§ 6. La recuperación de la posesión perdida	719
38. LA RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN Y SUS TIPOS	719
39. LOS TIPOS DE RECUPERACIÓN Y LA CONSIDERACIÓN LEGAL DE DISFRUTE ININTERRUMPIDO	720
Bibliografía	720

CAPÍTULO XXIX

LOS EFECTOS DE LA POSESIÓN

§ 1. La protección de la posesión y sus modalidades	725
1. LAS VÍAS DE PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN	725
2. LA DEFENSA PRIVADA DE LA POSESIÓN Y EL LLAMADO DERECHO DE AUTODEFENSA DEL POSEEDOR	726
3. LA DEFENSA JUDICIAL DE LA POSESIÓN	727
4. EL PRINCIPIO DE LA SEPARACIÓN DE LO POSESORIO Y DE LO PETITORIO Y LA INTERDICCIÓN DE LA ACUMULACIÓN	727
§ 2. La defensa sumaria de la posesión	728

	Página
5. LA LLAMADA DEFENSA INTERDICTAL Y SUS ANTECEDENTES	728
6. EL SISTEMA DE LA DEFENSA POSESORIA EN EL DERECHO POSITIVO VIGENTE: INTRODUCCIÓN	729
7. LOS PRESUPUESTOS DE LA DEFENSA POSESORIA	731
8. LOS SUJETOS DE LA ACCIÓN INTERDICTAL: LA LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA EJERCITAR LA ACCIÓN POSESORIA	731
9. LA LEGITIMACIÓN PASIVA EN LAS ACCIONES POSESORIAS	732
10. LA POSESIÓN HÁBIL PARA EJERCITAR LA TUTELA POSESORIA	733
11. LA EXCEPCIÓN DE POSESIÓN VICIOSA Y SU JUEGO EN EL CAMPO DE LA DEFENSA INTERDICTAL	733
12. EL PROBLEMA DE LA EXIGENCIA DE UNA DURACIÓN MÍNIMA DE LA POSESIÓN DEL DEMANDANTE PARA LA TUTELA INTERDICTAL: LA POSESIÓN DE UN AÑO Y UN DÍA Y LA LLAMADA POSESIÓN INCORPORAL DEL DESPOJADO	735
13. EL PLAZO DE UN AÑO COMO PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES POSESORIAS	737
14. LA ACCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN	737
15. LA ACCIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA POSESIÓN	737
16. LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES INTERDICTALES	738
§ 3. Las acciones posesorias no interdictales	739
17. LA ACCIÓN PUBLICIANA EN EL CUADRO DE LAS ACCIONES POSESORIAS Y LA POLÉMICA SOBRE SU SUBSISTENCIA EN EL DERECHO MODERNO	739
18. EL INTERDICTO DE OBRA NUEVA EN SU RELACIÓN CON LA DEFENSA DE LA POSESIÓN	740
19. LA ACCIÓN DE DESAHUCIO POR PRECARIO COMO ACCIÓN POSESORIA	741
20. LA ACCIÓN DEL ART. 41 DE LA LEY HIPOTECARIA Y LA POSESIÓN	741
21. LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN EN LA VÍA PENAL. LA QUERRELLA PENAL Y EL ACUERDO RESTITUTORIO EN FAVOR DEL PERJUDICADO POR UN DELITO	742
§ 4. La concurrencia de posesiones	742
22. EL ART. 445 DEL CÓDIGO CIVIL	742
23. LA IMPOSIBILIDAD DEL RECONOCIMIENTO DE VARIAS POSESIONES DE HECHO Y LA CONCURRENCIA DE POSESIONES	744
24. LOS CONFLICTOS A LOS QUE EL ART. 445 ES APLICABLE Y LA LLAMADA «CONTIENDA SOBRE EL HECHO DE LA POSESIÓN»	745
25. EL MARCO PROCESAL DE APLICACIÓN DEL ART. 445	745
§ 5. La función general de legitimación de posesión	746

	Página
26. LA POSESIÓN COMO APARIENCIA JURÍDICA Y COMO PRESUNCIÓN LEGAL	746
27. LA PRESUNCIÓN DE TITULARIDAD Y DE JUSTO TÍTULO	747
28. LA PRESUNCIÓN DEL ART. 448 CC Y LA DISPENSA DE LA EXHIBICIÓN DE LOS TÍTULOS	749
29. LA POSESIÓN COMO TÍTULO SUBSIDIARIO	749
30. <i>IN PARI CAUSA POSSESSOR POTIOR HABERE DEBET</i>	750
§ 6. La posesión de buena fe y la reivindicación mobiliaria	750
31. LA REGLA SEGÚN LA CUAL LA POSESIÓN DE BUENA FE DE BIENES MUEBLES EQUIVALE A TÍTULO	750
32. LOS PRECEDENTES HISTÓRICOS DEL ART. 464 DEL CÓDIGO CIVIL	751
33. LAS POSICIONES DOCTRINALES EN TORNO A LA INTERPRETACIÓN DEL ART. 464	753
34. LA TESIS DE LA REIVINDICACIÓN MOBILIARIA Y SU LIMITACIÓN	754
35. LA TESIS DE LA ADQUISICIÓN A <i>NON DOMINO</i>	755
36. EL ART. 464 CC Y LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO	755
37. LA DOCTRINA DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 19 DE JUNIO DE 1945 Y SU CRÍTICA	757
38. LA POSESIÓN DE LOS BIENES MUEBLES ADQUIRIDOS DE BUENA FE: FUNCIÓN DE LEGITIMACIÓN DE LA POSESIÓN, LIMITACIÓN DE LA REIVINDICACIÓN MOBILIARIA Y ADQUISICIÓN A <i>NON DOMINO</i>	759
39. EL CONCEPTO DE «PRIVACIÓN ILEGAL» EN EL ART. 464	760
40. LA REIVINDICACIÓN DE LAS COSAS COMPRADAS EN VENTA PÚBLICA	761
41. LA REIVINDICACIÓN DE LAS COSAS EMPEÑADAS EN LOS MONTES DE PIEDAD .	761
42. LA REIVINDICACIÓN DE LAS COSAS COMPRADAS EN TIENDAS, FERIAS, BOLSAS, MERCADOS	761
§ 7. La liquidación de los estados posesorios	762
43. EL DESTINO DE LOS FRUTOS Y EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS Y DE LAS MEJORAS EN LA LIQUIDACIÓN DE LOS ESTADOS POSESORIOS	762
44. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS FRUTOS EN LA LIQUIDACIÓN DE LOS ESTADOS POSESORIOS	763
45. LA ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS POR EL POSEEDOR DE BUENA FE	763
46. EL OBJETO DE LA ADQUISICIÓN: FRUTOS PENDIENTES Y FRUTOS SEPARADOS ..	764
47. EL MOMENTO DE LA INTERRUPCIÓN LEGAL COMO LÍMITE FINAL DE LA ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS	765
48. EL DEBER DE RESTITUCIÓN DE LOS FRUTOS DEL POSEEDOR DE MALA FE	766

	Página
49. LA LIQUIDACIÓN DE LOS ESTADOS POSESORIOS Y LA GESTIÓN PATRIMONIAL DEL POSEEDOR: EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS Y DE LAS MEJORAS	767
50. EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS NECESARIOS	768
51. EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS ÚTILES Y DE LAS MEJORAS	768
52. EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS Suntuarios	769
53. EL DERECHO DE RETENCIÓN DEL POSEEDOR DE BUENA FE	769
54. EL LLAMADO <i>IUS TOLLENDI</i> Y LA RETIRADA DE LAS MEJORAS	769
55. LA RESPONSABILIDAD DEL POSEEDOR COMO CONSECUENCIA DE LA GESTIÓN POSESORIA	771
56. LA RESPONSABILIDAD DEL POSEEDOR DE MALA FE	774
Bibliografía	774

CAPÍTULO XXX

LA USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

§ 1. El concepto de la usucapión	781
1. LA USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: SUS ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y SU CONFIGURACIÓN EN EL CC	781
2. LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL	783
3. LOS TIPOS DE USUCAPIÓN	783
§ 2. La naturaleza jurídica de la usucapión	783
4. LA USUCAPIÓN COMO UNA FORMA DE PRESCRIPCIÓN	783
5. LA USUCAPIÓN COMO UN MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	786
6. LA USUCAPIÓN COMO UN EFECTO DE LA POSESIÓN	787
§ 3. El fundamento de la usucapión	787
7. LAS DIFERENTES TEORÍAS SOBRE EL FUNDAMENTO DE LA USUCAPIÓN	787
8. EL FUNDAMENTO SUBJETIVO DE LA USUCAPIÓN Y LA VOLUNTAD DE RENUNCIA ..	789
9. EL FUNDAMENTO OBJETIVO DE LA USUCAPIÓN: LA INADMISIBILIDAD DEL EJERCICIO TARDÍO DE LOS DERECHOS Y LA PROTECCIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA ..	790
Bibliografía	791

CAPÍTULO XXXI

LOS PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN

§ 1. Los presupuestos subjetivos de la usucapión	795
1. LA CAPACIDAD DE ADQUIRIR POR USUCAPIÓN	795

	Página
2. LA INTERVENCIÓN DE LAS PERSONAS INCAPACES EN EL FENÓMENO DE USUCAPIÓN	796
3. LA PRESCRIPCIÓN EN FAVOR Y EN CONTRA DE LA HERENCIA	798
4. LA USUCAPIÓN EN LA COMUNIDAD DE BIENES	799
5. LA USUCAPIÓN DEL COMUNERO PARA LA COMUNIDAD	799
6. LA USUCAPIÓN POR EL COMUNERO DE LA TOTALIDAD DEL DOMINIO	800
7. LA USUCAPIÓN DE LA CUOTA INDIVISA	801
§ 2. El ámbito objetivo de la usucapión	801
8. INTRODUCCIÓN	801
9. LA USUCAPIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS	801
10. LA USUCAPIÓN DE LOS DERECHOS REALES MOBILIARIOS	802
11. LOS DERECHOS REALES USUCAPIBLES	802
12. LA USUCAPIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO	803
13. LA USUCAPIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	804
14. LA USUCAPIÓN DE LA ENFITEUSIS Y DEL DERECHO DE SUPERFICIE	805
15. LA USUCAPIÓN DE LOS CENSOS Y DE LAS CARGAS REALES	805
16. LA USUCAPIÓN DEL DERECHO DE PRENDA	805
17. LA USUCAPIBILIDAD DE LA HIPOTECA	806
18. LA USUCAPIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO	806
§ 3. Las cosas susceptibles de usucapión	807
19. COSAS PRESCRIPTIBLES Y NO PRESCRIPTIBLES	807
20. LA USUCAPIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	809
21. LA NO USUCAPIBILIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS DE LA PERSONALIDAD	809
22. LA USUCAPIÓN DE BIENES INMATERIALES	810
§ 4. Los presupuestos objetivos de la usucapión	810
23. INTRODUCCIÓN AL TEMA	810
24. LOS CONDICIONAMIENTOS DE LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN	810
25. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN	810
26. LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN COMO POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO	811
27. LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN COMO POSESIÓN PÚBLICA Y PACÍFICA	812
28. LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN COMO POSESIÓN CONTINUADA	813

	Página
29. LA SUCESIÓN Y LA UNIÓN DE POSESIONES EN LA USUCAPIÓN	812
30. LA INTERRUPCIÓN DE LA POSESIÓN Y LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN ...	813
31. LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN E INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA. COMPARACIÓN DE SU RÉGIMEN JURÍDICO. CONSECUENCIAS	815
32. LA DIFERENCIA ENTRE LA INTERRUPCIÓN NATURAL Y LA INTERRUPCIÓN CIVIL. SU FUNDAMENTO Y SUS CONSECUENCIAS	816
33. LA CESACIÓN DE LA POSESIÓN COMO INTERRUPCIÓN NATURAL	816
34. EL PLAZO DEL AÑO	818
35. LAS INTERRUPTIONES DE DURACIÓN INFERIOR A UN AÑO	818
36. LA RECUPERACIÓN DE UNA POSESIÓN PERDIDA INDEBIDAMENTE Y LA USUCA- PIÓN	819
37. LA CITACIÓN JUDICIAL COMO ACTO DE INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	819
38. LA CITACIÓN HECHA SIN LAS SOLEMNIDADES LEGALES	821
39. LA INCOMPETENCIA DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL Y LA CITACIÓN INTERRU- PTIVA	823
40. LA INTERRUPCIÓN Y EL DESISTIMIENTO O ABANDONO DE LA DEMANDA	823
41. EL ACTO DE CONCILIACIÓN Y LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN	823
§ 5. Justo título y buena fe en la usucapión ordinaria	825
42. EL CONCEPTO DE TÍTULO EN LA USUCAPIÓN. PLANTEAMIENTO DEL PRO- BLEMA DEL <i>IUSTUS TITULUS</i>	825
43. EL TÍTULO PARA LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ESPAÑOL	827
44. JUSTO TÍTULO Y BUENA FE	828
45. LOS REQUISITOS DEL TÍTULO DE LA USUCAPIÓN	829
46. EL TÍTULO DE LA USUCAPIÓN COMO TÍTULO JUSTO	829
47. LA VERACIDAD DEL TÍTULO DE LA USUCAPIÓN	830
48. LA VALIDEZ DEL TÍTULO DE LA USUCAPIÓN	830
49. EL TÍTULO ANULABLE EN LA USUCAPIÓN	833
§ 6. Los plazos de la usucapión	833
50. LOS PLAZOS EN LA USUCAPIÓN MOBILIARIA	833
51. LOS PLAZOS EN LA USUCAPIÓN INMOBILIARIA	834
52. LAS REGLAS SOBRE EL CÓMPUTO DEL TIEMPO	834

CAPÍTULO XXXII
LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN

§ 1. Los efectos generales de la usucapión 839

1. EL CARÁCTER AUTOMÁTICO O NO AUTOMÁTICO DE LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN 839

2. LA FUNCIÓN PROCESAL DE LA USUCAPIÓN 839

3. LA RETROACTIVIDAD DE LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN 840

4. LA EXTENSIÓN DE LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN. LA LLAMADA USUCAPIÓN LIBERATORIA 841

5. LA RENUNCIA DE LA PRESCRIPCIÓN GANADA 841

§ 2. La usucapión y el Registro de la Propiedad 843

6. LAS DIFERENTES RELACIONES POSIBLES ENTRE USUCAPIÓN Y REGISTRO 843

7. LA USUCAPIÓN A FAVOR DEL TITULAR INSCRITO 843

8. LA PRESUNCIÓN DE POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN 844

9. USUCAPIÓN TABULAR Y USUCAPIÓN *SECUNDUM TABULAS* 844

10. LA EQUIVALENCIA ENTRE JUSTO TÍTULO E INSCRIPCIÓN EN RELACIÓN CON LA USUCAPIÓN 845

11. LA USUCAPIÓN *CONTRA TABULAS* O USUCAPIÓN EN CONTRA DEL REGISTRO: EL ART. 36 LH Y SUS PRINCIPIOS DE INSPIRACIÓN 847

12. LA COLISIÓN ENTRE EL ADQUIRENTE PROTEGIDO POR EL REGISTRO Y EL USUCAPIENTE CON USUCAPIÓN CONSUMADA 848

13. LA USUCAPIÓN *CONTRA TABULAS* SIMPLEMENTE COMENZADA 849

14. LA COLISIÓN ENTRE LA USUCAPIÓN *CONTRA TABULAS* Y LOS ADQUIRENTES NO PROTEGIDOS ESPECIALMENTE POR EL REGISTRO 849

15. LA USUCAPIÓN DE LAS SERVIDUMBRES NEGATIVAS O NO APARENTES 850

16. LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN Y LA USUCAPIÓN LIBERATORIA *CONTRA TABULAS* 850

17. USUCAPIÓN *SECUNDUM TABULAS* Y USUCAPIÓN *CONTRA TABULAS*: SU POSIBLE CONCURRENCIA 850

QUINTA PARTE LA DINÁMICA DE LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO XXXIII LAS FUENTES DE LOS DERECHOS REALES

§ 1. El artículo 609 y su sentido	855
1. ORIGEN HISTÓRICO Y ALCANCE DEL ART. 609 CC	855
2. LAS FUENTES DE LOS DERECHOS REALES: HECHO ADQUISITIVO Y FENÓMENO ADQUISITIVO	856
3. LOS CONFLICTOS DE INTERESES Y LOS PROBLEMAS PRÁCTICOS PLANTEADOS EN LA DETERMINACIÓN DE LAS FUENTES DE LOS DERECHOS REALES	856
4. LA ENUMERACIÓN DE LAS FUENTES DEL ART. 609	858
5. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD Y MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES	858
§ 2. Los sistemas históricos y de derecho comparado en materia de adquisición y de transmisión de los derechos reales	860
6. EL SISTEMA ROMANO	860
7. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PROBLEMA DE LOS MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD Y DE CONSTITUIR LOS DERECHOS REALES	861
8. LA LLAMADA TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO Y LA INTERPRETACIÓN CAUSALISTA DE LA <i>TRADITIO</i> ROMANA	863
9. LA DOCTRINA Y LA TRANSMISIÓN CONSENSUAL DEL DOMINIO: LA ESCUELA DEL DERECHO NATURAL RACIONALISTA Y LA CODIFICACIÓN FRANCO-ITALIANA	865
10. LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD Y DE LOS DERECHOS REALES EN EL SISTEMA ALEMÁN. LA DOCTRINA DEL ACUERDO ABSTRACTO TRASLATIVO	866
§ 3. El sistema traslativo en el Derecho español	867
11. LA TRADICIÓN COMO MOMENTO DECISIVO DEL FENÓMENO DE TRANSMISIÓN Y LA POLÉMICA SOBRE SU ALCANCE	867
12. TRADICIÓN Y ENTREGA DE LA COSA. TRADICIÓN Y COMPORTAMIENTO TRASLATIVO	869
13. LA TRADICIÓN COMO INVESTIDURA DE LA POSESIÓN DEL ADQUIRENTE Y COMO CREACIÓN DE UN SIGNO DE RECONOSCIBILIDAD DEL DERECHO REAL	871
14. LA ESPIRITUALIZACIÓN DE LA <i>TRADITIO</i> . LOS ACUERDOS TRASLATIVOS Y LAS HIPÓTESIS EXCLUIDAS DE LA NECESIDAD DE TRADICIÓN	872
15. EL SOLO ACUERDO O CONFORMIDAD DE LOS CONTRATANTES EN MATERIA DE BIENES MUEBLES	872
16. EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA Y LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO	878

	Página
17. LA <i>TRADITIO BREVI MANU</i> Y EL <i>CONSTITUTUM POSSESSORIUM</i> Y LA TRANSMISIÓN REALIZADA POR PROPIETARIO NO POSEEDOR	873
18. LAS TRANSMISIONES DE PROPIEDAD DE CARÁCTER GRATUITO	874
19. EL CONFLICTO ENTRE DOS O MÁS PRETENDIDOS ADQUIRENTES Y EL SISTEMA GENERAL DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD	875
20. LA VOLUNTAD DE ADQUIRIR Y TRANSMITIR Y LA POSIBLE MODIFICACIÓN NEGOCIAL DEL SISTEMA LEGAL DE TRANSMISIÓN	877
21. LA POSIBLE MODIFICACIÓN NEGOCIAL DEL SISTEMA LEGAL	878
22. EL PROBLEMA DE LAS RESERVAS DE DOMINIO: SU APLICACIÓN EN MATERIA DE BIENES MUEBLES Y DE BIENES INMUEBLES	878
23. LA ANTICIPACIÓN CONVENCIONAL DEL MOMENTO TRASLATIVO	883
§ 4. La causa de la adquisición y de la transmisión	884
24. LA POLÉMICA ACERCA DEL CARÁCTER CAUSAL O ABSTRACTO DEL SISTEMA TRASLATIVO	884
25. LA CONSTRUCCIÓN CAUSAL DE LA TRANSMISIÓN Y LOS ARGUMENTOS CONTRARIOS A LA CONFIGURACIÓN ABSTRACTA	885
26. LA CONCEPCIÓN ABSTRACTA DE LA <i>TRADITIO</i>	886
27. LA CAUSA DE LA TRANSMISIÓN COMO REALIZACIÓN DE UNA FUNCIÓN SOLUTORIA: EL CUMPLIMIENTO DE LA <i>OBLIGATIO DANDI</i> Y LA APLICACIÓN DE LAS REGLAS SOBRE LA REPETICIÓN DEL PAGO DE LO INDEBIDO	888
28. CAUSALIDAD Y ABSTRACCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO DEL DERECHO ESPAÑOL	891
29. LA CAUSA DE LA TRANSMISIÓN COMO CONTRATO: EL LLAMADO TÍTULO O CAUSA DE LA ADQUISICIÓN	893
30. FIGURAS CONTRACTUALES TÍPICAS Y ATÍPICAS	893
31. LA CONEXIÓN O EL LIGAMEN ENTRE LA TRADICIÓN Y EL CONTRATO DE QUE ES CONSECUENCIA. LA INVALIDEZ DE LOS CONTRATOS CAUSANTES Y SU REPERCUSIÓN EN LOS EFECTOS TRASLATIVOS	893
§ 5. La adquisición y la transmisión de los derechos reales y el Registro de la Propiedad	896
32. EL INFLUJO DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL NO CONSTITUTIVA EN EL SISTEMA JURÍDICO-SUSTANTIVO SOBRE EL CAMBIO REAL: EL PROBLEMA DE LAS RELACIONES ENTRE INSCRIPCIÓN Y TRADICIÓN	896
33. LA INSCRIPCIÓN Y LA CAUSA DEL NEGOCIO JURÍDICO-REAL	899
§ 6. La autonomía privada como fuente de relaciones jurídico-reales y los supuestos de constitución heterónoma	900
34. LA CONSTITUCIÓN FORZOSA DE RELACIONES JURÍDICO-REALES	900

35. LA CONSTITUCIÓN FORZOSA DE DERECHOS REALES: CONSTITUCIÓN LEGAL DIRECTA Y CONSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL	901
§ 7. Las adquisiciones a non domino	902
36. LA MÁXIMA «NEMO PLUS IURA AD ALIUM TRANSFERRE POTEST QUAM IPSE HABET» COMO PRINCIPIO LÓGICO Y COMO PRINCIPIO NORMATIVO	902
37. LA NECESARIA PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES Y LA APARIENCIA DE TITULARIDAD DE LOS TRANSMITENTES	902
38. LOS PRESUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LA ADQUISICIÓN A NON DOMINO	903
Bibliografía	905

SEXTA PARTE EL CONTENIDO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL

CAPÍTULO XXXIV EL CONTENIDO DEL DERECHO REAL

§ 1. Derecho real y gravamen real como elementos de la relación jurídico-real	913
1. LA DOBLE VERTIENTE DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL: SITUACIONES ACTIVAS Y SITUACIONES PASIVAS	913
2. DERECHO REAL Y GRAVAMEN REAL	913
§ 2. El contenido del derecho real	914
3. LAS FACULTADES AGRUPADAS EN LA TITULARIDAD DEL DERECHO REAL	914
4. LA FACULTAD DE REALIZACIÓN DIRECTA: UTILIZACIÓN, GOCE Y DISFRUTE	915
5. LA FACULTAD DE EXCLUSIÓN	916
6. LA FACULTAD DE PERSECUCIÓN	916
7. LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN	917
8. LA FACULTAD DE PREFERENCIA Y PRIORIDAD	917
9. LOS LÍMITES DEL DERECHO REAL	917
§ 3. El gravamen como situación pasiva de la relación jurídico-real	918
10. EL CONCEPTO DE GRAVAMEN REAL	918
11. EL GRAVAMEN COMO SITUACIÓN DE SUJECCIÓN Y LAS OBLIGACIONES NEGATIVAS DE NO HACER Y DE TOLERAR	919
12. LA INHERENCIA DEL GRAVAMEN RESPECTO DE LA COSA	919

	Página
Bibliografía	919

CAPÍTULO XXXV
LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES

§ 1. Titularidad de los derechos reales y explotación económica de los bienes	925
1. LA IDEA DE EXPLOTACIÓN EN EL DERECHO CIVIL ACTUAL	925
2. EL DESTINO ECONÓMICO DE LAS COSAS COMO MARCO DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS MISMAS	926
3. LAS REPERCUSIONES DE LA IDEA DE DESTINO ECONÓMICO	927
4. LA FIJACIÓN DEL DESTINO ECONÓMICO: CRITERIOS A SEGUIR	928
§ 2. Producción de los bienes y rendimiento económico	929
5. EL CONCEPTO DE FRUTOS COMO CONCEPTO TRADICIONAL DE LA DOGMÁTICA JURÍDICA: INTRODUCCIÓN	929
6. LAS FUNCIONES DESARROLLADAS POR EL CONCEPTO Y LOS CASOS DE APLICACIÓN	930
7. LA INADAPTACIÓN DEL LENGUAJE CODIFICADO EN RELACIÓN CON LOS ESQUEMAS DE LA ECONOMÍA MODERNA	931
8. LA DUALIDAD FRUTOS NATURALES O FRUTOS CIVILES Y EL CONCEPTO JURÍDICO DE LOS FRUTOS	932
9. LAS CONSTRUCCIONES TEÓRICAS EN LA FORMULACIÓN DEL CONCEPTO GENERAL DE LOS FRUTOS	933
10. EL CONCEPTO ECONÓMICO DE RENTA Y EL CONCEPTO JURÍDICO DE FRUTOS ..	935
11. EL DERECHO DE ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS (DERECHOS DE DISFRUTE O <i>IUS FRUENDI</i>)	937
Bibliografía	937

CAPÍTULO XXXVI
LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN Y SUS LIMITACIONES

§ 1. Las facultades de disposición	941
1. FACULTAD Y PODER DISPOSITIVO	941
2. LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN Y LA LEGITIMACIÓN	941
3. NATURALEZA DEL PODER O FACULTAD DE DISPOSICIÓN	942
§ 2. Las prohibiciones de disponer	944
4. LAS LIMITACIONES DE LA FACULTAD DISPOSITIVA Y SUS TIPOS	944

	Página
5. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y SU ORIGEN	945
6. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y LAS OBLIGACIONES NEGATIVAS U OBLIGACIONES DE NO DISPONER	945
7. LA VALIDEZ DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y SUS REQUISITOS	946
8. LA JUSTIFICACIÓN CAUSAL Y EL INTERÉS LEGÍTIMO	947
9. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	948
Bibliografía	948

CAPÍTULO XXXVII

LA CONCURRENCIA DE DERECHOS REALES

§ 1. El concurso de derechos y la idea de propiedad	953
1. LA COLISIÓN DE DERECHOS Y SUS MODOS DE SOLUCIÓN	953
2. LA PRIORIDAD Y EL RANGO DE LOS DERECHOS REALES EN RELACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	956
3. LA PRIORIDAD REGISTRAL EN SENTIDO MATERIAL Y EN SENTIDO FORMAL	957
4. LA PRIORIDAD DE LOS DERECHOS REALES COMO CIERRE DEL REGISTRO	958
5. LA PRIORIDAD REGISTRAL COMO DETERMINANTE DE JERARQUÍA ENTRE LOS DERECHOS REALES: EL LLAMADO RANGO HIPOTECARIO	960
6. EL RANGO HIPOTECARIO COMO BIEN NEGOCIABLE: PERMUTA, POSPOSICIÓN Y RESERVA DE RANGO	961
Bibliografía	962

CAPÍTULO XXXVIII

LAS CIRCUNSTANCIAS DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL

§ 1. El tiempo como circunstancia de la relación jurídico-real	965
1. EL TIEMPO COMO MEDIDA DE DURACIÓN: DERECHOS REALES DE DURACIÓN INDEFINIDA Y DERECHOS REALES DE DURACIÓN LIMITADA	965
2. EL TIEMPO COMO MOMENTO INICIAL (<i>DIES A QUO</i>) Y COMO MOMENTO FINAL (<i>DIES AD QUEM</i>) DE LOS DERECHOS REALES	966
3. EL TIEMPO COMO MOMENTO DE EJERCICIO DE LOS DERECHOS Y DE LAS FACULTADES	967
§ 2. El lugar de la relación jurídico-real	968
4. LA RADICACIÓN COMO PUNTO DE LOCALIZACIÓN Y EL ESTATUTO JURÍDICO DE LOS BIENES	968
5. LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS Y LOS DERECHOS REALES MOBILIARIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU LOCALIZACIÓN	969

	Página
6. LA REFERENCIA ESPACIAL COMO LUGAR DE EJERCICIO	969
§ 3. La relación jurídico-real condicionada	970
7. LOS DERECHOS REALES Y LA SUMISIÓN A CONDICIÓN	970
8. LOS DERECHOS REALES BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA	970
9. LOS DERECHOS REALES BAJO CONDICIÓN RESOLUTORIA	971
Bibliografía	971

CAPÍTULO XXXIX LA PROTECCIÓN DEL DERECHO REAL

§ 1. La lesión del derecho real	975
1. LOS CARACTERES DE LA LESIÓN DEL DERECHO REAL Y SUS DIFERENTES TIPOS ...	975
2. PERTURBACIONES DE MERO HECHO O PERTURBACIONES POSESORIAS Y PERTURBACIONES JURÍDICAS	976
3. LESIÓN DEL DERECHO REAL Y DAÑO A LA LIBERTAD INDIVIDUAL	978
4. LA LESIÓN COMO OBSTÁCULO DEL EJERCICIO DEL DERECHO Y COMO PROVOCACIÓN DE LA EXTINCIÓN DEL MISMO	978
§ 2. La defensa y protección del derecho real	978
5. LAS ACCIONES COMO MEDIO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA REAL	978
6. LA TRANSFORMACIÓN DEL DERECHO REAL EN DERECHO DE VALOR	979
7. LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y DE PUESTA EN SEGURIDAD	979
Bibliografía	980

CAPÍTULO XL LAS VICISITUDES DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL

§ 1. La modificación de la relación jurídico-real	985
1. TIPOS DE MODIFICACIONES EN LAS RELACIONES JURÍDICO-REALES	985
2. LA MODIFICACIÓN SUBJETIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	985
3. LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO REAL	986
4. LA TRANSMISIÓN PASIVA DEL GRAVAMEN REAL	988
5. ¿NOVACIÓN DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL?	988
Bibliografía	990

CAPÍTULO XLI LA EXTINCIÓN DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL

§ 1. La extinción de la relación jurídico-real	993
1. LAS CAUSAS GENERALES DE EXTINCIÓN DE UNA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	993
2. LA PÉRDIDA DE LA COSA COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES	994
3. LA CONSOLIDACIÓN COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES .	996
4. LA RENUNCIA COMO CAUSA EXTINTIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	998
5. LA RENUNCIA DEL DERECHO REAL	998
6. LA RENUNCIA DEL TITULAR DEL GRAVAMEN	999
7. LA RENUNCIA DEL DOMINIO O ABANDONO. NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS	999
8. EL SUJETO DE LA DERRELICCIÓN	1001
9. EL OBJETO DE LA DERRELICCIÓN	1001
10. LOS REQUISITOS DE LA DERRELICCIÓN	1001
11. LOS EFECTOS DE LA DERRELICCIÓN	1002
12. LA INEFICACIA DE LA DERRELICCIÓN	1002
13. LA REVOCACIÓN DE LA PROPIEDAD	1003
Bibliografía	1006

SÉPTIMA PARTE LA COMUNIDAD DE BIENES

CAPÍTULO XLII LA COMUNIDAD

§ 1. Cotitularidad de los derechos reales y comunidades de bienes	1011
1. EL CONCEPTO DE LA COMUNIDAD DE BIENES	1011
2. LOS TIPOS DE COMUNIDAD: COMUNIDAD ROMANA Y COMUNIDAD GERMÁNICA ..	1012
§ 2. La comunidad germánica en el Derecho español	1013
3. LA COMUNIDAD MATRIMONIAL DE BIENES	1013
4. LA COMUNIDAD HEREDITARIA	1013
5. LOS APROVECHAMIENTOS COMUNALES Y LAS COMUNIDADES VECINALES	1014
6. LAS SOCIEDADES SIN PERSONALIDAD JURÍDICA	1015

	Página
§ 3. La distinción entre comunidad de bienes y sociedad	1015
7. LA «PUESTA EN COMÚN» DE BIENES EN LA SOCIEDAD	1015
8. LA VOLUNTARIEDAD O INVOLUNTARIEDAD DE LAS SITUACIONES JURÍDICAS ...	1016
9. LA APLICACIÓN DE LA IDEA DE PERSONALIDAD JURÍDICA	1016
10. LA IDEA DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y EL ESTATUTO JURÍDICO DE LOS BIENES Y DE LA GESTIÓN	1017
§ 4. Naturaleza jurídica de la comunidad de bienes	1019
11. LA TEORÍA DE LA INTERINIDAD	1019
12. LA TEORÍA DE LA UNIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	1019
13. LA TEORÍA DE LA DIVISIÓN	1020
14. LA TEORÍA DE LA PROPIEDAD PLURIMA TOTAL	1020
Bibliografía	1021

CAPÍTULO XLIII
LA DISCIPLINA NORMATIVA DE LA COMUNIDAD

§ 1. Los principios jurídicos rectores de la comunidad de bienes	1027
1. EL PRINCIPIO DE AUTONOMÍA PRIVADA	1027
2. EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD	1027
3. EL LLAMADO PRINCIPIO DEMOCRÁTICO	1027
4. EL PRINCIPIO DE LIBERTAD INDIVIDUAL	1027
§ 2. La estructura de la comunidad de bienes	1028
5. LOS SUJETOS DE LA COMUNIDAD	1028
6. EL OBJETO DE LA COMUNIDAD	1028
§ 3. Los presupuestos de la comunidad de bienes	1028
7. LAS COMUNIDADES DE BIENES DE ORIGEN LEGAL	1028
8. LAS COMUNIDADES DE BIENES DE ORIGEN NEGOCIAL	1029
§ 4. El contenido de la situación de comunidad	1029
9. EL USO DE LOS BIENES COMUNES	1029
10. LOS LÍMITES DE LA FACULTAD DE USO DE LA COSA COMÚN	1029
11. EL DISFRUTE DE LA COSA COMÚN Y LA PERCEPCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS ...	1030
12. LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	1030
13. LA CONSERVACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	1031

	Página
14. LA POSESIÓN DE LAS COSAS COMUNES	1032
15. LA DISPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES	1033
16. LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	1033
17. EL GRAVAMEN DE LA COSA COMÚN	1034
18. EL USUFRUCTO DE CUOTA	1035
19. LA HIPOTECA DE CUOTA	1035
20. LA RENUNCIA DE DERECHOS EN LA COMUNIDAD DE BIENES	1035
§ 5. La extinción de la comunidad de bienes	1036
21. LAS CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES	1036
22. LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN. LA FACULTAD DE PEDIR LA DIVISIÓN	1036
23. LOS LÍMITES DE LA FACULTAD DE PEDIR LA DIVISIÓN	1037
24. EL PACTO DE CONSERVAR LA COSA INDIVISA	1037
25. LA INDIVISIBILIDAD DE LA COSA COMÚN	1038
26. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN	1038
27. LOS PROCEDIMIENTOS PARA LLEVAR A CABO LA DIVISIÓN	1040
28. LA DIVISIÓN CONVENCIONAL. EL CONTRATO DIVISORIO	1040
29. LA DIVISIÓN ARBITRAL: EL ARBITRAJE DIVISORIO	1041
30. LA DIVISIÓN JUDICIAL: EL JUICIO DIVISORIO	1041
31. LA INTERVENCIÓN DE LOS ACREEDORES Y DE LOS CESIONARIOS EN LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN	1041
32. LA FACULTAD DE LOS ACREEDORES DE CONCURRIR A LA DIVISIÓN	1042
33. LA FACULTAD DE Oponerse a la división	1042
34. LA FACULTAD DE IMPUGNAR LA DIVISIÓN	1042
35. LOS EFECTOS DE LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN	1043
36. LA PRESUNCIÓN DE POSESIÓN EXCLUSIVA	1043
37. LA EVICCIÓN Y EL SANEAMIENTO EN LA DIVISIÓN	1043
38. LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN Y LOS DERECHOS DE TERCEROS	1043
Bibliografía	1044